

# 감정평가서

건명	최미혜 소유물건(2025타경31630)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	S2508-1-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

신라감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

**감 정 평 가 사** (인)  
추 용 우

감정평가액	칠억이천만원정(₩720,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최미혜 (2025타경31630)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.18	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.20		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	720,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩720,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 유가읍 봉리 소재 “대구테크노폴리스남해오네뜨2차” 및 화원읍 천내리 소재 “화원이진캐스빌” 내에 소재하는 구분건물(집합상가, 상가동 1층 104호(기호 가) 및 110동 2층 213호(기호 나))에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

#### 가) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “원가법” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가 기준법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원 하거

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나) 감정평가방법 적용에 관한 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙

- 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가

액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 **2025년 08월 18일**을 기준시점으로 함.

## 5. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 08월 07일, 8일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가 대상 부동산의 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표’ 등을 기준으로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가 명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였고, 관계인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거한 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

(1) 기호 가

소재지	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 604 [도로명 주소] 대구광역시 달성군 유가읍 테크노대로5길 57		
건물명, 층, 호수	“대구테크노폴리스남해오네뜨2차 상가동” 제1층 제104호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2016.01.25
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	30.42		39.7434

(2) 기호 나

소재지	대구광역시 달성군 화원읍 천내리 918 [도로명 주소] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2545		
건물명, 층, 호수	“화원이진캐스빌” 제110동 제2층 제213호		
용도	기타제2종근린생활시설	사용승인일	2017.09.20
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	35.6563		8.8829

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	봉리 66*	에미지 더 센트럴 20*동	B층 10*호	48.216	25.8622	576,180	11,949,975	2025.01.09
								2023.10.20
B	봉리 66*	에미지 더 센트럴 20*동	B층 10*호	34.2375	18.36	496,155	14,491,566	2024.07.04
								2023.10.20
C	천내리 91*	화원이진캐스빌 11*동	2층 20*호	39.75	9.9028	600,000	15,094,339	2020.10.02
								2017.09.20
D	천내리 91*	화원이진캐스빌 11*동	2층 21*호	35.6562	8.8829	389,000	10,909,743	2020.11.10
								2017.09.20

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 인정되며, 최근의 거래사례인 거래사례(A), 거래사례(D)를 각각 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 적용사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 자본수익률(대구광역시, 집합상가)를 활용하여 기준시점까지 시점수정치를 산정하여 적용하였음.

### (2) 시점수정치 산정

기 간	자본수익률	비 고
2025.01.09. ~ 2025.08.18.	-0.913% (0.99087)	집합상가 지역 : 대구 (25.01.09~25.08.18)  2025년 01분기 : -0.38 2025년 02분기 : -0.37 2025년 03분기 : -0.37 (2025년 02분기 자료)  $(1-0.0038*82/90)*(1-0.0037)*(1-0.0037*49/91) \approx 0.99087$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	자본수익률	비 고
2020.11.10. ~ 2025.08.18.	4.494% (1.04494)	<p style="text-align: center;">집합상가 지역 : 대구 (20.11.10~25.08.18)</p> <p style="text-align: right;">2020년 04분기 : 0.47 2021년 01분기 : 0.4 2021년 02분기 : 1.03 2021년 03분기 : 0.55 2021년 04분기 : 0.98 2022년 01분기 : 1.09 2022년 02분기 : 0.81 2022년 03분기 : 0.6 2022년 04분기 : 0.13 2023년 01분기 : -0.47 2023년 02분기 : -0.67 2023년 03분기 : -0.28 2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 : -0.38 2025년 02분기 : -0.37 2025년 03분기 : -0.37 (2025년 02분기 자료)</p> <p>(1+0.0047*52/92)*(1+0.004)*(1+0.0103)*(1+0.0055)*(1+0.0098)*(1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.006)*(1+0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0038)*(1-0.0037)*(1-0.0037*49/91) ≒ 1.04494</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가) / 거래사례(A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.92	고객 유동성과의 적합성에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	0.92	건물의 구조 및 마감상태, 건물 관리상태에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$0.92 \times 0.92 \times 1.00 \times 1.00$	0.846	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 (나) / 거래사례(D)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	1.02	위치별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00$	1.020	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)	감정평가액(원)
					대상	사례		
가	576,180,000	1.00	0.99083	0.846	30.42	48.216	304,716,324	305,000,000
나	389,000,000	1.00	1.04494	1.020	35.6563	35.6562	414,612,456	415,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

기호 가	전유면적당 @9,000,000원/㎡ 내외
기호 나	전유면적당 @12,000,000원/㎡ 내외

### 2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
								사용승인일	
1	봉리 60*	대구테크노 폴리스 남해오네뜨 **동	1층 10*호	22.2058	29.0117	220,000	9,905,448	2020.12.28	경매
								2016.01.25	
2	천내리 91*	화원 이진캐스빌 11*동	2층 21*호	40.8188	10.1691	570,000	13,963,743	2024.02.26	담보
								2017.09.20	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 가격 참고자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층 104호	30.42	305,000,000	
나	2층 213호	35.6563	415,000,000	
합계			720,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	대구광역시 달성군 유가읍 봉리	604  대구 테크노 폴리스 남해 오네뜨 2차 상가동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 유가읍 테크노대로5길 57							
	대구광역시 달성군 유가읍 봉리	604	대	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	37,479.5			
				1.소유권/대지권	30.4200	30.4200	305,000,000	
				39.7434 37,479.5x----- -- 37,479.5	39.7434			
					<b>토지 · 건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 106,750,000 198,250,000		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	대구광역시 달성군 화원읍 천내리	918 화원 이진 캐스빌 제110동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2545							
나	대구광역시 달성군 화원읍 천내리	918	대	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	23,261			
				1. 소유권/대지권	35.6563	35.6563	415,000,000	
					8.8829			
					23,261x-----	8.8829		
					23,261			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>186,750,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>228,250,000</b>	
	<b>합 계</b>						<b>₩720,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 유가읍 봉리 소재 "대구테크노폴리스 남해오네뜨2차" 상가동 1층 104호(기호 가) 및 화원읍 천내리 소재 "화원이진캐스빌" 110동 2층 213호(기호 나) 단위호 수로서, 본건 모두 부근 일대는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 공히 일반차량출입 가능하며, 대중교통수단 이용 등 제반 교통사정은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물 중 1층 104호 단위호수로서,  
 외벽 : 화강석 붙임 마감 등,  
 내벽 : 페인팅 마감 등,  
 바닥 : 아스타일 마감 등,  
 창호 : 강화유리도어임.

나) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 중 2층 213호 단위호수로서,  
 외벽 : 화강석 붙임 마감 등,  
 내벽 : 페인팅 마감 등,  
 바닥 : 아스타일 마감 등,  
 창호 : 강화유리도어임.

## (4) 이용상태

본건 모두 근린생활시설로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (5) 설비내역

본건 모두 공동 위생 및 급배수설비, 소화전설비 등 되어 있으며, 기호 (나)는 승강기설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호 (가) : 인접지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 및 상가 건부지로 이용 중임.

기호 (나) : 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 및 상가 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호 (가) : 본건 아파트 주변으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호 (나) : 본건 아파트단지 남동측으로 폭 약 35미터, 남서측으로 폭 약 8미터, 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (가)

제3종일반주거지역(2013-12-20), 지구단위계획구역(세부사항은 대구경북경제자유구역청 확인), 종로1류(폭 20m~25m)(2013-12-20)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(2013-12-20)(접합)

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2016-09-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 일반산업단지(2013-12-20)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(2015-12-07)(테크노폴리스지구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>이고,

기호 (나)

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 철도(2025-04-30)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(달성중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(2016-11-24)<도로법> 중점경관관리구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 위 치 도



<b>소재지</b>	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 604 대구테크노폴리스남해오네뜨2차 상가동 1층 104호외
------------	---



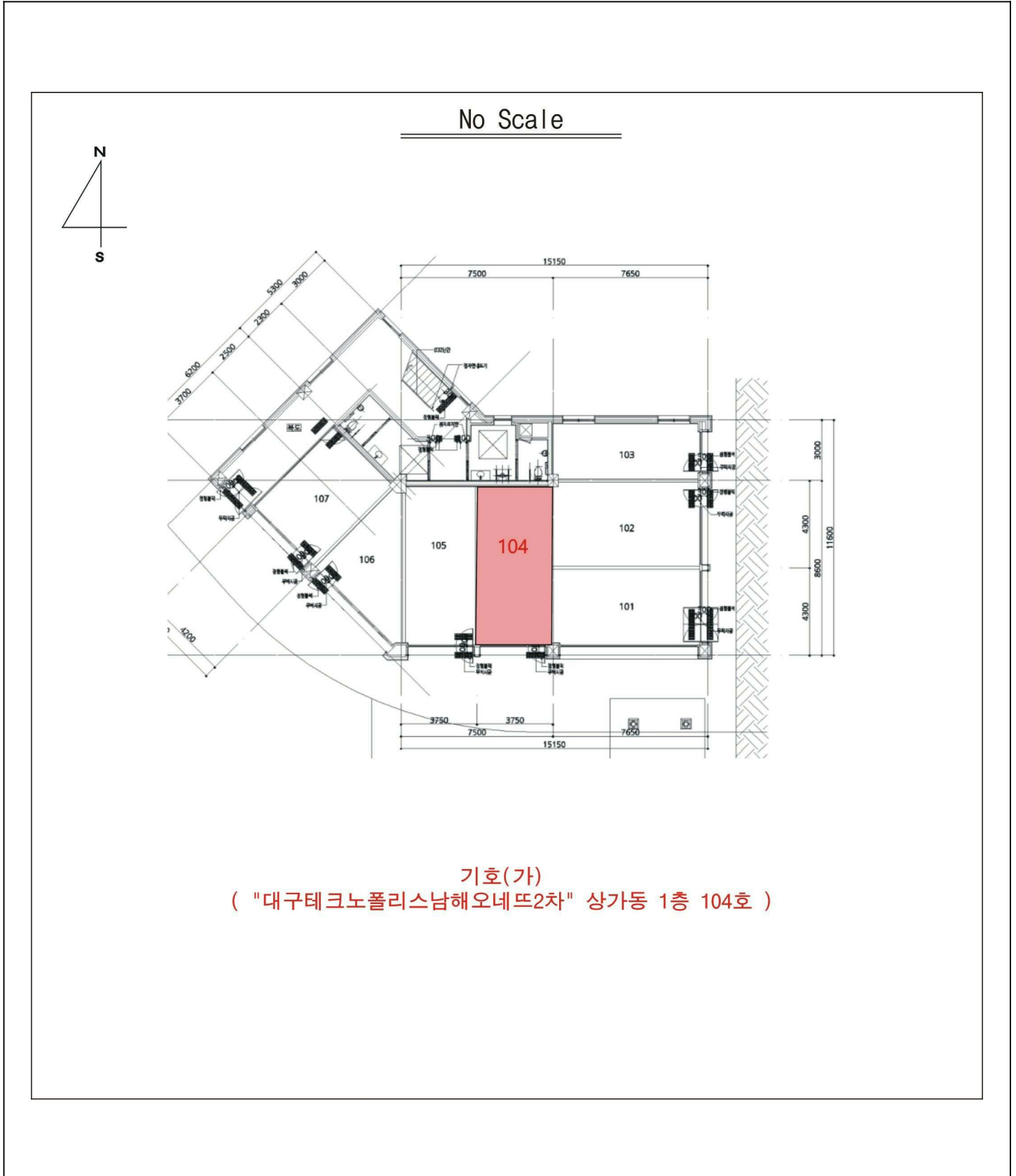
# 위 치 도



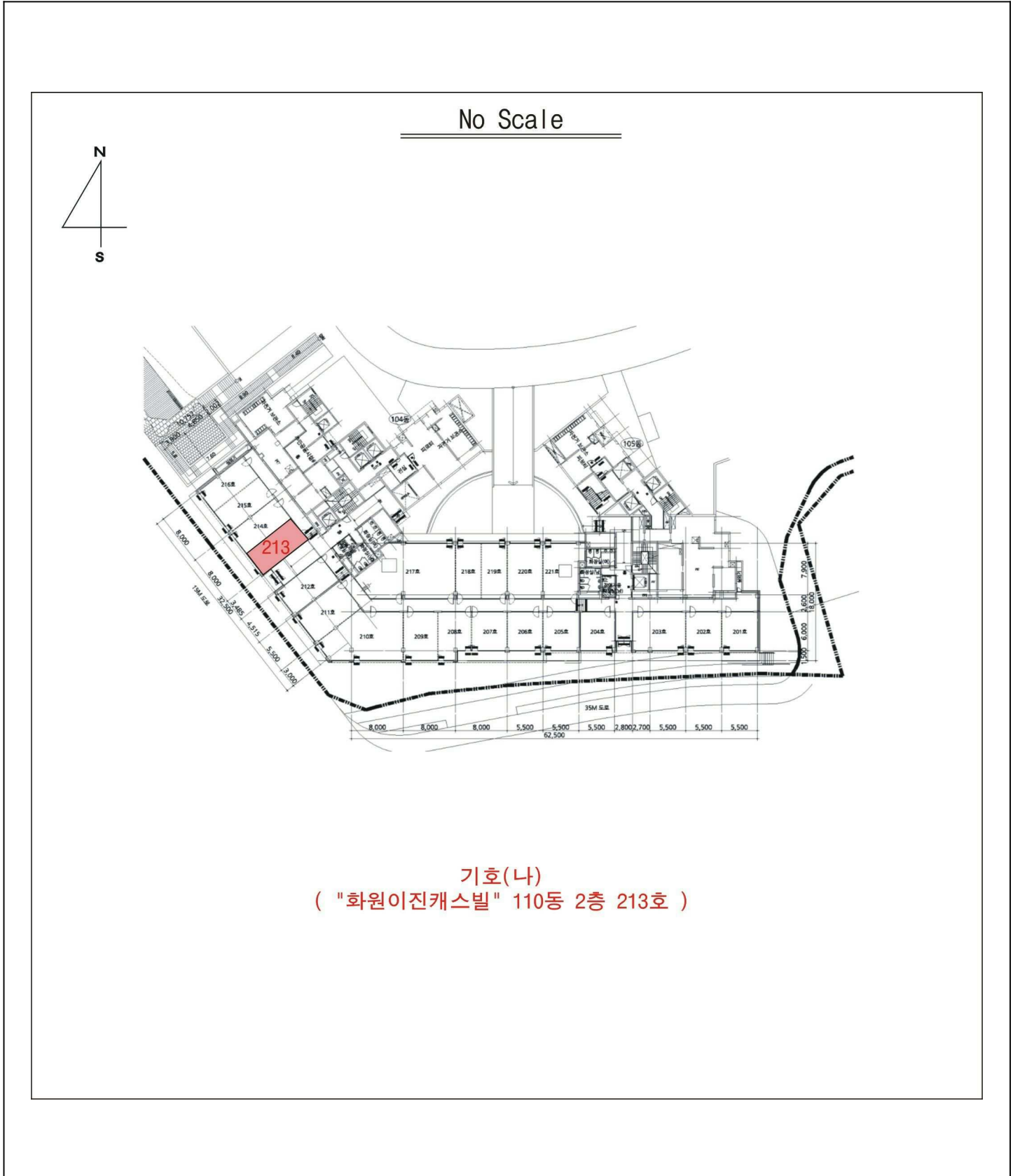
<b>소재지</b>	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 604 대구테크노폴리스남해오네뜨2차 상가동 1층 104호외
------------	---



# 호 별 배 치 도



# 호 별 배 치 도





1



2



1



2